

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第1113號

原告 劉美杏

訴訟代理人 陳冠宇律師

被告 王益宏

訴訟代理人 龍其祥律師

王緣茗

受告知人 鴻築建設股份有限公司

法定代理人 吳裕國

受告知人 鴻築新米蘭社區管理委員會

法定代理人 梁秋春

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國114年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應修復其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000巷00號
13樓房屋之主臥室浴室、客廳及陽台地板至不漏水之狀態。

被告應給付原告新臺幣283,955元，及自民國112年5月5日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣283,955元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

01 按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
03 聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民
04 事訴訟法第436條第2項適用第255條第1項但書第2款、第3
05 款、第7款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告
06 應修復其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路○段000巷00
07 號13樓房屋(下稱系爭13樓房屋)主臥室浴室、客廳地板，並
08 將原告所有門牌號碼桃園市○○區○○○路○段000巷00號1
09 2樓(下稱系爭12樓房屋)主臥室浴室、客廳天花板修復至不
10 漏水狀態(二)被告應給付原告新臺幣(下同)148,155元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
12 算之利息(見卷一第4至5頁)；嗣於民國114年6月2日具狀變
13 更訴之聲明為：(一)被告應修復系爭13樓房屋主臥室浴室、客
14 廳及陽台地板，並將系爭12樓房屋主臥室浴室、客廳天花板
15 及陽台天花板修復至不漏水狀態(二)被告應給付原告283,955
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
17 分之5計算之利息(三)被告應容忍原告進入系爭13樓房屋內，
18 進行修繕主臥室浴室、客廳及陽台地板至系爭12樓房屋之主
19 臥室浴室、客廳天花板及陽台天花板為不漏水狀態(見卷二
20 第15至17頁)，核原告上開所為，係擴張應受判決事項之聲
21 明，其請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之
22 終結，參以首開規定，應予准許。

23 貳、實體事項

24 一、原告主張：原告為系爭12樓房屋之所有權人，被告則為系爭
25 13樓房屋之所有權人，兩造為上下樓層住戶之關係。自111
26 年11月20日起，系爭12樓房屋之主臥室浴室、客廳及陽台天
27 天花板有滲水導致潮濕、水珠及積水之現象，客廳天花板之木
28 作裝潢亦均已出現泡水狀況且牆面亦有明顯水痕(下合稱系
29 爭損害)，經建設公司委派之水電技師前往兩造住處查驗
30 後，研判系爭12樓房屋漏水原因係因系爭13樓房屋內主臥浴
31 室排水軟管未在排水孔，致浴缸排水未能從浴缸地排排出，

01 造成地坪積水滲漏所致，被告依法對其房屋負有管理、維護
02 及修繕之義務，原告自得請求被告應將系爭13樓房屋修繕至
03 不漏水之狀態，而原告修繕系爭損害須支出283,955元。基
04 此，爰依民法第767條及侵權行為之法律關係，提起本件訴
05 訟等語，並聲明：如上開變更後之聲明所示。

06 二、被告則以：被告因原告主張系爭12樓房屋有漏水乙情，屢有
07 與受告知人鴻築建設股份有限公司(下稱鴻築建設公司)進行
08 協商，而訴外人即鴻築建設公司工班主任翁靖展於112年3月
09 17日會同防水工程師到場會勘時，已確認漏水原因係因地
10 震或是鄰樓打樁振動造成系爭13樓房屋浴室出現兩處裂縫，
11 並非任何可歸責於被告之事由所致，鴻築建設公司更已發函
12 表明願意進行修繕回復原狀以賠償損害，是原告應向鴻築建
13 設公司求償；不同意由桃園市土木技師公會進行鑑定漏水原
14 因，因鴻築建設公司願意修繕，即無再花錢鑑定之必要等
15 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷

18 本件原告主張其為系爭12樓房屋之所有權人，被告則為系爭
19 13樓房屋之所有權人，系爭12樓房屋主臥室浴室、客廳天花
20 板因漏水而受有損害之事實，已據其提出與所述之現場照
21 片、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄、漏水點確認單、信一土
22 木包工業估價單、茂琳工程行估價單、建物登記第一類謄本
23 等件為證(見卷一第10至18、24至29、107至137頁)，且為被
24 告所不爭執(見卷二第29頁)，堪信為真實。惟原告主張被告
25 應修繕系爭13樓房屋主臥室浴室、客廳及陽台地板，並給付
26 原告283,955元等情，則為被告所否認，並以上開情詞置
27 辯，茲審認如下：

28 (一)系爭12樓房屋之主臥室浴室、客廳及陽台天花板漏水原因為
29 何?是否與系爭13樓房屋有關?

30 1.按當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難
31 使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證

01 據應證之事實為真實。民事訴訟法第282條之1第1項定有明
02 文。參酌民事訴訟法第282條之1第1項規定，當事人因妨礙
03 他造使用，故意將證據滅失、隱匿或致礙難使用者，法院得
04 審酌情形認他造關於該證據之主張或依該證據應證之事實為
05 真實，其立法意旨，在於當事人以不正當手段妨礙他造舉證
06 活動者，顯然違反誠信原則，法院得審酌當事人妨礙他造舉
07 證態樣、所妨礙證據之重要性等情形，依自由心證認他造關
08 於該證據之主張或依該證據應證之事實為真實，以示制裁
09 （最高法院94年度台上字第541號民事判決意旨參照）。

10 2.本件原告主張系爭12樓房屋內漏水情事係可歸責於被告乙
11 節，基於舉證責任分配原則，本應由原告就系爭12樓房屋漏
12 水之因果關係盡舉證責任，而原告亦於112年9月18日、113
13 年2月6日具狀請求由桃園市土木技師公會鑑定系爭12樓房屋
14 之主臥室浴室、客廳及陽台天花板漏水原因、修復漏水之方
15 式及費用等事項(見卷一第77、111頁)。本院審酌一般造成
16 房屋滲漏水之原因多端，或因房屋興建之初即未施作防水工
17 程，或因房屋屋齡老舊致各樓層間防水功能失效，或因樓層
18 管線破裂或樓地板有裂縫等等原因均有可能，且一般關於房
19 屋漏水原因之判斷，事涉土木專業，並非率然以漏水位置之
20 外觀照片或影片即能斷定造成漏水之原因，仍應委請專業之
21 鑑定單位，依其土木專業為鑑定，輔以該鑑定結果為判斷，
22 較為公允，故認本件確有委託專業機關鑑定釐清之必要，遂
23 於112年10月12日、113年2月27日發函委託桃園市土木技師
24 公會進行鑑定，被告對本件將進行鑑定乙情於112年11月21
25 日言詞辯論亦未為爭執(見卷一第99頁)。嗣上開鑑定機關於
26 112年12月23日進行第一次會勘時因被告未配合出席，無法
27 完成鑑定；於113年4月14日進行第二次會勘時被告表明無法
28 配合鑑定工作，以致無法進入鑑定標的物進行鑑定等情，此
29 有該會桃土技字第1120002696號、第1120002975號、第1130
30 000846號函文附卷可查(見卷一第103-1至104、160頁)，經
31 本院於113年7月4日詢問被告拒絕鑑定之原因，被告僅表示

01 為何要花錢去鑑定等語(見卷一第175頁反面)，然本院就囑
02 託桃園市土木技師公會鑑定所需費用，前已命原告預繳(見
03 卷一第79頁、卷二第41至42頁)，被告並未墊付任何費用，
04 且鑑定費用僅先為墊支，仍以最終判決結果依法酌定兩造分
05 擔之比例，被告執前詞一再拒絕配合鑑定，並無理由。

06 3.再者，被告於訴訟中一再主張鴻築建設公司已表明願意介入
07 修繕而無須鑑定，並提出鴻築建設公司發函予兩造之函文為
08 證(見卷一第36頁)，惟觀諸該112年3月24日鴻築字第112032
09 4001號函文內容記載：「本公司基於服務，同意12樓住戶之
10 天花板以打針方式進行防水層修繕，請台端(即被告)自行與
11 樓下C1棟12樓住戶溝通協商可至12樓進行修繕之時間再告知
12 本公司」、「如旨揭浴室漏水因台端及C1棟12樓住戶之拖延
13 造成損害擴大，係非可歸責於本公司，概與本公司無涉」；
14 鴻築建設公司復於113年10月17日向本院具狀表示：鴻築建
15 設公司實無參加本件訴訟之意願，且亦無意介入本件原告與
16 被告間之糾紛，特此澄清說明等語(見卷一第185頁)，綜合
17 上情，足徵鴻築建設公司實無代替被告承擔修繕系爭12樓房
18 屋漏水情形之意，被告僅空言陳述原告所受系爭損害會由鴻
19 築建設公司填補，然本件自起訴時即112年4月6日時起迄至
20 言詞辯論終結日止，實未見鴻築建設公司就此部分有何積極
21 作為，被告上開所述尚屬有疑，自不能據此即規避己身就其
22 所有之系爭13樓房屋應負之管理、修繕及維護義務，是被告
23 上開所辯，均不可採。

24 4.從而，被告自本院囑託桃園市土木技師公會鑑定時起至言詞
25 辯論終結時止，均無正當理由拒絕配合進行鑑定，應認被告
26 此舉已該當民事訴訟法第282條之1故意將證據致礙難使用之
27 證明妨礙，其手段顯係以不正當手段妨礙他造舉證活動而有
28 違誠信原則及民事訴訟法上當事人應盡之協力義務，爰參酌
29 民事訴訟法第282條之1第1項證明妨礙之規定意旨，綜合上
30 述兩造陳述及原告所舉證據資料，認定原告主張系爭12樓房
31 屋之主臥室浴室、客廳及陽台天花板漏水現象係肇因於被告

01 所有系爭13樓房屋漏水乙事為真實。

02 (二)原告請求：1.被告應修復系爭13樓房屋主臥室浴室、客廳及
03 陽台地板，並將系爭12樓房屋主臥室浴室、客廳天花板及陽
04 台天花板修復至不漏水狀態2.被告應給付原告283,955元，
05 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
06 5計算之利息3.被告應容忍原告進入系爭13樓房屋內，進行
07 修繕主臥室浴室、客廳及陽台地板至系爭12樓房屋之主臥室
08 浴室、客廳天花板及陽台天花板為不漏水狀態，有無理由？
09 分別審認如下：

10 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
12 工作物之所有人負賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另
13 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。
14 第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以
15 代回復原狀。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。
16 民法第184條第1項前段、第191條第1項、第213條第1項、第
17 3項、第767條第1項中段分別定有明文。次按專有部分、約
18 定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約
19 定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條
20 例第10條第1項亦有明文。

21 2.就訴之聲明第1項、第3項部分：

22 (1)原告所有之系爭12樓房屋受損係肇因於系爭13樓房屋漏水，
23 已如上述，而系爭13樓房屋為被告專有部分，被告始有處分
24 修繕之權責，則原告依民法第767條第1項中段規定，請求被
25 告就其專有之系爭13樓房屋之進行修繕至不漏水之狀態，除
26 去對系爭12樓房屋所有權之侵害，應屬有據；至訴之聲明第
27 1項後段請求「被告應將系爭12樓房屋主臥室浴室、客廳天
28 花板及陽台天花板修復至不漏水狀態」部分，查系爭12樓房
29 屋為原告專有部分，依公寓大廈管理條例第10條第1項規
30 定，應由原告自行為修繕、管理、維護，是原告此部分請求
31 應無理由。

01 (2)至原告另請求被告應容忍原告進入系爭13樓房屋內，進行修
02 繕主臥室浴室、客廳及陽台地板至系爭12樓房屋之主臥室浴
03 室、客廳天花板及陽台天花板為不漏水狀態部分(即訴之聲
04 明第3項)，原告除未表明請求依據外，蓋專有部分之修繕義
05 務本應由各專有部分之所有權人自行負擔，而原告依法既已
06 得請求被告自行修繕，且被告如在本件取得執行名義後仍怠
07 於修繕，原告自得以強制執行方式促使其為之，是此部分並
08 無併予准許之必要，應予駁回。

09 3.就訴之聲明第2項部分：

10 原告所有之系爭12樓房屋係肇因於系爭13樓房屋漏水，已如
11 上述，則依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，被
12 告應負損害賠償責任。原告請求被告賠償系爭12樓房屋主臥
13 室浴室、客廳天花板及陽台天花板損壞部分之修繕費用，有
14 卷附之報價單在卷可稽(見卷一第17至18頁、卷二第19至20
15 頁)，應屬可採。再按給付有確定期限者，債務人自期限屆
16 滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人
17 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲
18 延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支
19 付命令，或為其他相類之行為，與催告有同一之效力；遲延
20 之債務，以支付金錢為標的者，債務人得請求依法定利率計
21 算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
22 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1
23 項前段及第203條分別定有明文。本件損害賠償債權核屬無
24 確定期限之給付，且以支付金錢為標的，而起訴狀繕本係於
25 112年5月5日送達於被告，有本院送達證書在卷足憑(見卷一
26 第33頁)，是被告應自同年月6日起負遲延責任。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條及侵權行為之法律關係，請
28 求(一)被告應修復其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0段0
29 00巷00號13樓房屋主臥室浴室、客廳及陽台地板至不漏水之
30 狀態；(二)被告應給付原告283,955元，及自112年5月5日起至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應

01 予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。
02 五、原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易
03 訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項
04 第3款規定，應依職權宣告假執行，併依職權宣告被告免為
05 假執行之擔保金額。
06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
07 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。
08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。因原告敗訴部分
09 甚微，依前開規定命由被告負擔。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
11 中壢簡易庭 法 官 朱瑾薇

12 以上為正本係照原本作成。
13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 24 日
18 書記官 薛福山